

Tilburg University

Huis en haard minder waard?

van Damme, E.E.C.

Published in:
Algemeen Dagblad

Publication date:
2005

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

[Link to publication in Tilburg University Research Portal](#)

Citation for published version (APA):
van Damme, E. E. C. (2005). Huis en haard minder waard? *Algemeen Dagblad*.

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

HUIS EN HAARD MINDER WAARD?

De computers van het Centraal Planbureau (CPB) hebben berekend dat de huizen in Nederland gemiddeld 10% te duur zijn. Slecht nieuws voor verkopers? Moeten kopers maar meteen 10% onder de vraagprijs gaan zitten? Ik denk het niet, net zoals de andere cijfers van het CPB, moeten ook deze met een korreltje zout genomen worden.

Het CPB rapport is vooral geruststellend. De markt is niet overspannen, de huidige prijs is redelijk in overeenstemming met de onderliggende economische waarde. Waarschuwingen dat de prijs wel eens 30% zou kunnen dalen, zijn uit de lucht gegrepen. De lichte prijsstijging die banken verwachten is niet onredelijk. Verkopers hoeven niet te wanhopen en potentiële kopers kunnen niet op drastische prijsdalingen rekenen. Dit is vooral voor makelaars goed nieuws. Als beide marktzijden het vertrouwen hebben dat de prijs redelijk is, kan de markt aantrekken.

In 1991 kostte een koophuis in Nederland gemiddeld nog slechts € 67.000. In 2000 kostte datzelfde huis € 171.000. Tijdens de dulle jaren 90 steeg de prijs met gemiddeld 11% per jaar, 155% in totaal. In de 21^e eeuw is de stijging afgevlakt, maar nog wel doorgegaan. In 2003 was deze 2,5%, vorig jaar 4%. Ondertussen is de gemiddelde koopsom gelijk aan € 215.000, meer dan drie keer zoveel als 15 jaar geleden.

De huizenprijs wordt door een groot aantal factoren beïnvloedt. Het CPB probeert de huizenprijs uitsluitend op basis van economische factoren (inkomens, vermogen, rentestand) te verklaren. Tegelijkertijd laat het model zien dat psychologische aspecten (marktsentiment, vertrouwen, toekomstverwachtingen) niet verwaarloosd kunnen worden.

Het economische model is redelijk succesvol. In de jaren 90 ging het ons voor de wind, de inkomens en financiële vermogens stegen en de rente daalde, en dit leidde tot een stijgende vraag naar huizen. De AEX-index heeft overigens nauwelijks invloed heeft op de huizenprijs, klaarblijkelijk zien wij Nederlanders aandelen als vluchtige papieren, niet iets waar je op kunt bouwen. Banken waren ook bereid meer te lenen, 5 keer het jaarinkomen van beide partners samen in plaats van 3 keer het

inkomen van de kostwinner. Al deze factoren stuwden de vraag naar huizen op en daarmee de prijs.

In 2000 kwam aan de hausse abrupt een eind. Inkomens stegen nog nauwelijks, vermogens helemaal niet meer. Wel bleef de rente dalen en werd er nauwelijks nog nieuwbouw gepleegd. Daardoor bleef de huizenprijs ook in deze eeuw doorstijgen.

Het CPB laat zien dat prijsaanpassingen asymmetrisch verlopen. Als huizen te goedkoop zijn, stijgen de prijzen zeer snel; als ze overgewaardeerd zijn, dalen ze nauwelijks in waarde. Amerikaans onderzoek laat zien dat psychologische factoren hiervoor verantwoordelijk zijn. Eigenaren zijn niet bereid met een lagere prijs genoeg te nemen dan ze zelf voor het huis betaald hebben. Ze verkopen het huis liever niet dan dat ze het met verlies verkopen.

Vandaar ook het speciale karakter van het huizenmarkt. Als het slecht gaat, daalt niet de prijs, maar het aantal huizen dat verkocht wordt. Het Kadaster liet recent weten dat het aantal verkochte huizen weer aan het stijgen is, een duidelijk signaal dat het dieptepunt gepasseerd is.

Als mensen deze signalen oppikken en ze zich realiseren dat de rente binnenkort zal gaan stijgen, kan het sentiment snel omslaan. Koop nu, voordat het duurder wordt, wordt dan het devies. Zolang dit sentiment niet in de computer, maar wel in de mens zit, moeten de berekeningen en voorspellingen met verstand en gevoel gehanteerd worden. Voor het gevoel zouden huizen niet 10% te duur, maar juist 10% te goedkoop kunnen zijn.

Eric van Damme

(Hoogleraar economie Center en directeur TILEC, het Tilburg Center for Law and Economics, Universiteit van Tilburg.)